

Naziv: Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega  
prostorskega načrta za širitev kmetije KMG-MID  
100338641 v Bakovcih

Številka: OPPN- 5/21

Investitorja: Danilo Meolic  
Mali Bakovci 22, Bakovci  
9000 Murska Sobota

Izdelovalec: ZEU družba za načrtovanje in inženiring d.o.o.  
Ulica Staneta Rozmana 5  
9000 Murska Sobota

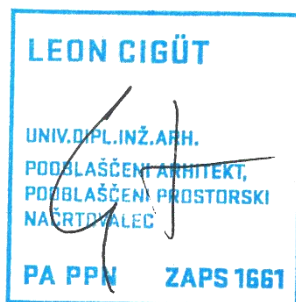
Žig podjetja in podpis odgovorne osebe:



Odgovorni prostorski načrtovalec: Leon CIGÜT, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska številka: ZAPS 1661

Osebni žig in podpis:



Sodelavci: Polona MAJCAN, mag. inž. arh. urb.

Datum: marec 2021

**KAZALO VSEBINE**

1. Pravna podlaga .....	4
2. Namen in potreba po pripravi OPPN .....	5
3. Ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorske ureditve .....	6
4. Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno javno infrastrukturo.....	9
5. Okvirni roki za izvedbo priprave OPPN .....	10
6. Skladnost pobude z OPN .....	11
7. Opis in grafični prikazi območja s prikazom zasnov umestitve načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor.....	14
7.1. Območje OPPN .....	14

## 1. PРАВNA PODLAGA

Na podlagi 118. in 119. in v povezavi s 108. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) in na osnovi zasebne pobude investitorjev za potrebe gradnje kmetijskega objekta na kmetijskem zemljišču brez spremembe namenske rabe zemljišča na delu parc. št. 2718/1 k.o. Bakovci, so pripravljena izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetije KMG-MID 100338641 v Bakovcih (v nadaljnjem besedilu: OPPN), katerega pravna podlaga je v 3. ea člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E) (Uradni list RS, št. 27/2016) (v nadaljnjem besedilu: ZKZ)

ZKZ določa:

»Lokalna skupnost lahko, če to ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti, z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom v skladu z zakonom, ki ureja prostorsko načrtovanje, na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe načrtuje naslednje kmetijske objekte, ki so neposredno namenjeni kmetijski dejavnosti:

- stavbe za rastlinsko pridelavo, če je način pridelave neposredno vezan na kmetijsko zemljišče
  - stavbe za rejo živali (perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali), vključno z objekti za skladiščenje gnoja in gnojevke, razen objektov, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje po predpisu, ki ureja vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje
  - stavbe za spravilo pridelka (kmetijski silosi, kašče, kleti, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne stavbe za spravilo pridelka, razen vinskih kleti in zidanic) in stavbe za predelavo lastnih kmetijskih pridelkov (sirarne, sušilnice sadja ipd.)
- č) druge nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije).

Objekti iz tega člena se najprej načrtujejo v bližini obstoječe lokacije kmetijskega gospodarstva oziroma zadruga, registrirane za dejavnost kmetijstva, če pa to ni mogoče, pa se jih prednostno načrtujejo na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet.

Za načrtovanje objektov po tem členu mora lokalna skupnost osnutku OPPN priložiti elaborat, iz katerega je razvidno, da se objekti iz tega člena načrtujejo v skladu s prejšnjim odstavkom."

V postopek priprave OPPN iz tega člena so lahko vključene le pobude subjektov, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- v primeru kmetije po zakonu, ki ureja kmetijstvo, mora biti nosilec te kmetije obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 - ZSVarPre- C, 101/13 - ZIPRS1415, 44/14 - ORZPIZ206, 85/14 - ZUJF-8, 95/14 - ZUJF-C, 90/15 - ZIUPTD, 102/15).

Ne glede na zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje, se prostorski akt lokalne skupnosti, ki določa namensko rabo prostora, z uveljavitvijo OPPN iz tega člena nadomešča z OPPN v delu, ki ga določa OPPN. Lokalna skupnost ob prvi spremembi prostorskega akta lokalne skupnosti spremembe, ki so nastale z uveljavitvijo OPPN, vnese v prostorski akt lokalne skupnosti po postopku kot to določa zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje.

V skladu z 123. členom ZUreP-2 se prostorski izvedbeni akt pripravlja po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem razen, če ta zakon ne določa drugače.

Skladno s prvim odstavkom 108.člena ZUreP-2 mora Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi pripraviti izhodišča za pripravo OPPN, v katerih ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz

prikaza stanja prostora, poročila o prostorskem razvoju, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov in poznavanju sedanjih in oceni prihodnjih potreb v prostoru opredeli in utemelji zlasti:

- namen in potrebo po pripravi OPPN,
- ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve prostorskega razvoja, ki jih namerava urediti s OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti,
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje,
- okvirne roke za izvedbo priprave OPPN in investicij iz prejšnje alineje.

## **2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN**

Danilo Meolic, Mali Bakovci 22, Bakovci, 9000 Murska Sobota, je dne 16.2.2021 na Mestno občino Murska Sobota podal pobudo za pripravo OPPN za širitev kmetije KMG-MID 100338641 v Bakovcih na kmetijskih zemljiščih skladno s 3.ea členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17).

Investitor je nosilec kmetijskega gospodarstva, vpisanega v register kmetijskih gospodarstev s številko KMG-MID: 100338641, iz katerega je razvidno, da je kmetijsko gospodarstvo organizirano kot kmetija, nosilec kmetije pa obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovan na podlagi 17. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/12, 39/13, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 44/14 – ORZPIZ206, 85/14 – ZUJF-B, 95/14 – ZUJFC, 90/15 ZIUPTD, 102/15, 23/17, 40/17, 65/17, 28/19, 75/19, 139/20 in 189/20 – ZFRO) s čimer izpolnjuje zakonske pogoje, ki omogočajo pripravo OPPN za gradnjo kmetijskih objektov na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora.

Kmetija Meolic se ukvarja s prašičjerejo in je med večjimi kmetijami v Pomurju. Kmetija ima 112 plemenskih svinj, 21 plemesk mladic, 2 merjasca, 400 pujskov do 30 kg, 90 sesnih pujskov in 500 prašičev v turnusu.

Skupaj obdelujejo 230,15 ha kmetijskih zemljišč (pridelki: 1000 t koruze v zrnu, 100 t oljne ogrščice, 550 t pšenice in 110 t ječmena) od tega 206 ha lastnih površin. G. Meolic ima dva otroka, predvideno, da bosta ob ugodnih pogojih za kmetijstvo in nadaljnjem razvoju kmetije, naslednika nadaljevala kmetijsko dejavnost.

Zmogljivosti hlevov ustrezajo trenutnemu staležu živali.

Kmetija se v zadnjih letih stalno širi in se tudi v prihodnje želi širiti. Ob obstoječih objektih za rejo živali in silosih, potrebujejo tudi ustrezne skladiščne kapacitete za pridelke. Ob vsakem spravilu nastajajo težave s prevzemi pri odkupovalcih, kjer se izgubi veliko časa pri čakanju na prevzem. Tako se čas spravila podaljša, ob morebitnem poslabšanju vremena, pa je oteženo spravilo in zmanjšana kakovost pridelka.

Z ustreznimi skladiščnimi kapacitetami, bi se izognili zamudam pri spravilu, saj bi skladiščili v lastnem skladišču in opravljali prodajo. Posledično se zvišuje tudi cena pridelka, kar je dodaten učinek naložbe.

Postavitev objekta je smiselna ob obstoječih kmetijskih objektih in v sklopu kmetijskega gospodarstva, seveda ob ustreznem dostopu iz ceste.

Na območju, kjer je na podlagi 3.ea člena ZKZ, podala pobuda za poseg, bi gradili skladišče za pridelke in kmetijske stroje. V idejni zasnovi je predvideno skladišče v izmeri 35 x 25.10 m oz 878,5 m<sup>2</sup>.

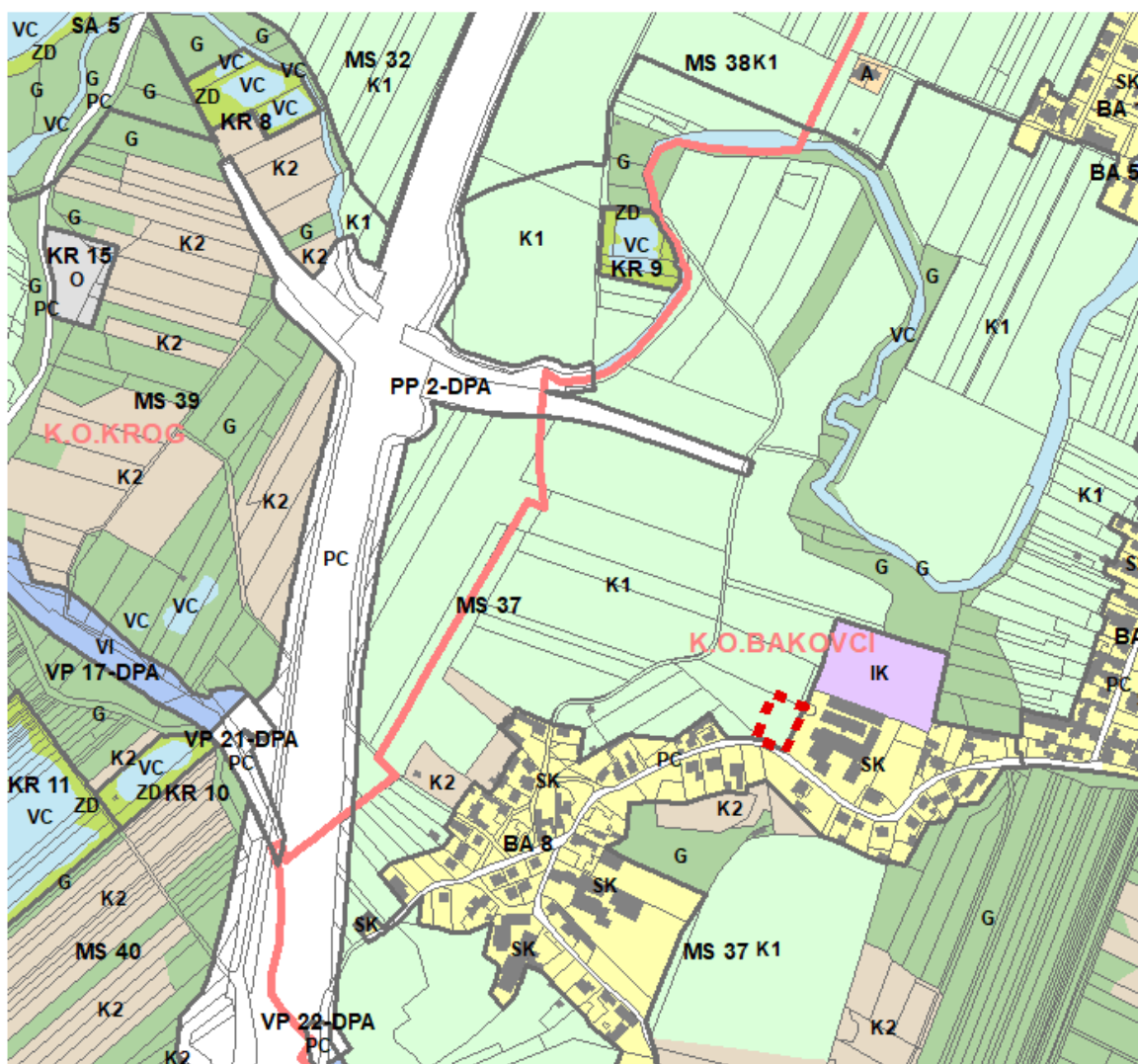
### **3. KLJUČNE VSEBINSKE PREDLOGE IN NAMERAVANE REŠITVE PROSTORSKE UREDITVE**

Predvideni objekt oz. skladišče se načrtuje na parc. št 2718/1 v k.o. Bakovci. Gradnja objekta se načrtuje na kmetijskem zemljišču (boniteta predmetnega zemljišča je 75).

Predvidena je gradnja:

- objekta za skladiščenje pridelkov/strojev, gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- velikost objekta cca 35 m x 25.10 m (878,5 m<sup>2</sup>),
- enoetažnega oz. pritličnega objekta,
- klasična ali montažna, krita z dvokapno streho.







Prikaz lokacije umestitve v prostor v merilu 1:8000










Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, januar 2021)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

## Legenda

-  območje OPPN
-  meja katastrske občine
-  meja območja enote urejanja prostora
-  meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

## OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

-  SK površine podeželskega naselja
-  IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
-  PC površine cest
-  K1 najboljša kmetijska zemljišča
-  K2 druga kmetijska zemljišča
-  G gozdna zemljišča
-  VC vodna zemljišča



### Legenda

- |                                                                                     |                        |                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | območje OPPN           |  | skladišče za kmetijske pridelke/stroje |
|  | meja katastrske občine |  | drevo                                  |
|  | kataster stavb         |                                                                                     |                                        |
|  | zemljiški kataster     |                                                                                     |                                        |

#### **4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so zagotovitev najmanj:

- dostopa na javno cesto,
- priključitve na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitve na javno vodovodno omrežje,
- ustreznega odvodnjavanja padavinskih odpadnih voda s strešin in utrjenih površin.

Investicije v družbeno javno infrastrukturo na območju OPPN niso predvidene oziroma niso potrebne.



## 5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN

Opravila	Št. dni
- priprava osnutka izhodišč za pripravo OPPN	14
- priprava javnega naznanila o javni objavi izhodišč za pripravo OPPN in njihova objava	14
- dopolnitev izhodišč za pripravo OPPN na podlagi predlogov in pripomb javnosti ali nosilcev urejanja prostora oz. drugih udeležencev urejanja prostora ter priprava sklepa	5
- sprejem in objava sklepa o pripravi OPPN na podlagi izhodišč	5
- pridobitev identifikacijske številke prostorskega akta (ID) od MOP po objavi sklepa o pripravi OPPN v uradnem glasilu	7
- pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora (NUP) (v kolikor splošne ne bi zadoščale)* ter mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje po prejemu ID številke	30
- pridobitev odločbe o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje	21
- analiza konkretnih smernic**	(5)
- izdelava geodetskega načrta	20
- izdelava osnutka OPPN	15
- morebitna priprava okoljskega poročila ***	60
- objava okoljskega poročila, v kolikor je potreben postopek CPVO***	3
- pridobitev mnenj NUP na osnutek (in morebitnih mnenj o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje s stališča njihove pristojnosti ali mnenje o ustreznosti OP***)	30
- MOP na podlagi mnenj NUP, ki sodelujejo pri pripravi CPVO, odloči ali je OP ustrezno***	(30)
- analiza mnenj na osnutek	10
- dopolnitev osnutka OPPN in priprava gradiva za JR	15
- javno naznanilo s sklepom o javni razgrnitvi in javni obravnavi vsaj 7 dni pred pričetkom javne razgrnitve	7
- javna razgrnitev in javna obravnava	30
- priprava strokovnih stališč do pripomb in predlogov javnosti oddanih v okviru javne razgrnitve in javne obravnave	15
- priprava elaborata ekonomike (do I. ali II. obravnave občinskega sveta)	10
- I. obravnava na seji občinskega sveta in sprejem stališč do pripomb	1
- priprava predloga OPPN na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti	15
- pridobitev mnenj NUP na predlog (ter opredelitve NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO, do sprejemljivosti vplivov izvedbe OPPN na okolje***)	30 - 60
- MOP ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi s področja varstva okolja ***	30
- analiza mnenj na predlog	10
- izdelava usklajenega predloga OPPN za sprejem na seji občinskega sveta	15
- II. obravnava na seji občinskega sveta in sprejem akta z odlokom	1
- objava sprejetega odloka v uradnem glasilu	7
- kompletiranje in predaja sprejetega ter v uradnem glasilu objavljen odloka o OPPN	7
- pripravljavec posreduje sprejeti akt na MOP, ki ga javno objavi kot veljaven akt v državnem prostorskem informacijskem sistemu	7

\* pridobitev konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora v kolikor splošne ne bi zadoščale – neobvezno

\*\* v kolikor se zaprosi za konkretne smernice

\*\*\* v kolikor se mora izvesti postopek CPVO

## 6. SKLADNOSTI POBUDE Z OPN

Območje OPPN je glede na Občinski prostorski načrt za Mestno Občino Mursko Soboto, opredeljeno kot kmetijske površine z oznako K1.

Pobuda oz. načrtovana širitev je skladna s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja OPN in sicer z njegovim 4., 10. in 11. členom:

### 4. člen (težnje prostorskega razvoja)

(8) Urejanje kmetijskih zemljišč občina načrtuje kot nadaljevanje planskih usmeritev iz prostorskih sestavin. Občina je v letih 2008–2010 izvedla komasacije kmetijskih zemljišč v katastrskih občinah Bakovci in Krog, načrtovana je še zložba v vseh ostalih katastrskih občinah na območju Mestne občine Murska Sobota. **V občini se povečuje število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje in opušča. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati.** Seveda le v povečanem obsegu kmetijskega gospodarstva, kar povzroča okoljske in vidne spremembe v naseljih. Poseben problem v razvoju večjih kmetij je razdrobljena posest. V preteklosti razdrobljena kmetijska zemljišča, ki so se delila med dediče, se združujejo, kar povzroča spremembo v kulturni krajini.

### 10. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) Osnovna delitev funkcij prostora je podana v obstoječih planskih aktih z osnovno namensko rabo zemljišč in se v zasnovi ne spreminja. Občina je v celoti pokrita z najboljšimi kmetijskimi zemljišči, ostala kmetijska zemljišča so le manjše površine med naselji in v murskih gozdovih. Ta groba delitev občine, ki izhaja iz naravnih danosti in primarne rabe, vpliva na organizacijo prostora v občini in predstavlja tudi osnovo za nadaljnji prostorski razvoj občine:

- poselitev se prvenstveno usmerja na degradirana in prazna zemljišča znotraj naselij, temu sledi zgoščevanje poselitve in zapolnitev nezazidanih ali nezadostno izkoriščenih zemljišč v mestu Murska Sobota in šele nato na razširjena območja južno od mesta,
- gospodarske dejavnosti se razvija v mestu Murska Sobota in ob priključkih na avtocesto,
- centralne dejavnosti se razvija v mestu Murska Sobota,
- ostala naselja so nižinska strnjena naselja brez razpršene poselitve, ki se zgoščajo z notranjim razvojem in po potrebi širijo,
- **celoten odprti prostor občine je namenjen kmetijstvu,**
- južni del občine, ob Muri, je naravovarstveno območje .

(2) Ohranja in razvija se kmetijske dejavnosti na celotnem območju občine. **Večje kmetijske proizvodne objekte se usmerja izven naselij in izven varstvenih območij.** Na kmetijskih zemljiščih se zagotovi možnost intenzivne proizvodnje pod rastlinjaki z namakanjem in z možnostjo ogrevanja z geotermalno energijo. Rastlinjake se prvenstveno postavlja ob naseljih kot širitev kmetije.

**11. člen**  
**(omrežje naselij z njihovo vlogo in funkcijo)**






- (3) Na območju Mestne občine Murska Sobota se naselja razvijajo v skladu s svojo obstoječo funkcijo:
- mesto Murska Sobota se razvija v širše regionalno središče s pomembno prometno funkcijo in povezovanjem s sosednjimi državami Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško. Določene funkcije, ki v samem mestu nimajo zagotovljenih zadostnih površin, se lahko oblikujejo v drugih naseljih kjer se jim zagotovi velike proste površine, tudi za kasnejšo širitev in dodatno ponudbo;
  - ostala naselja kot kvalitetna bivalna območja trenutno brez pomembnejših funkcij. Zaradi bližine mesta (najbolj so oddaljena naselja Bakovci, Kupšinci in Veščica) se v primeru, da v mestu Murska Sobota ne bo ustreznih večjih površin, po potrebi v ostala naselja lahko umestijo tudi centralne in družbene dejavnosti;
  - **v naseljih Bakovci, Kupšinci, Veščica, Polana in Satahovci se ohranja in razvija tudi kmetijska dejavnost.**









Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, januar 2021)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

## Legenda

-  območje OPPN
-  meja območja enote urejanja prostora
-  meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

## OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

-  SK površine podeželskega naselja
-  IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
-  PC površine cest
-  K1 najboljša kmetijska zemljišča
-  K2 druga kmetijska zemljišča
-  G gozdna zemljišča

## **7. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR**

### **7.1 OBMOČJE OPPN**

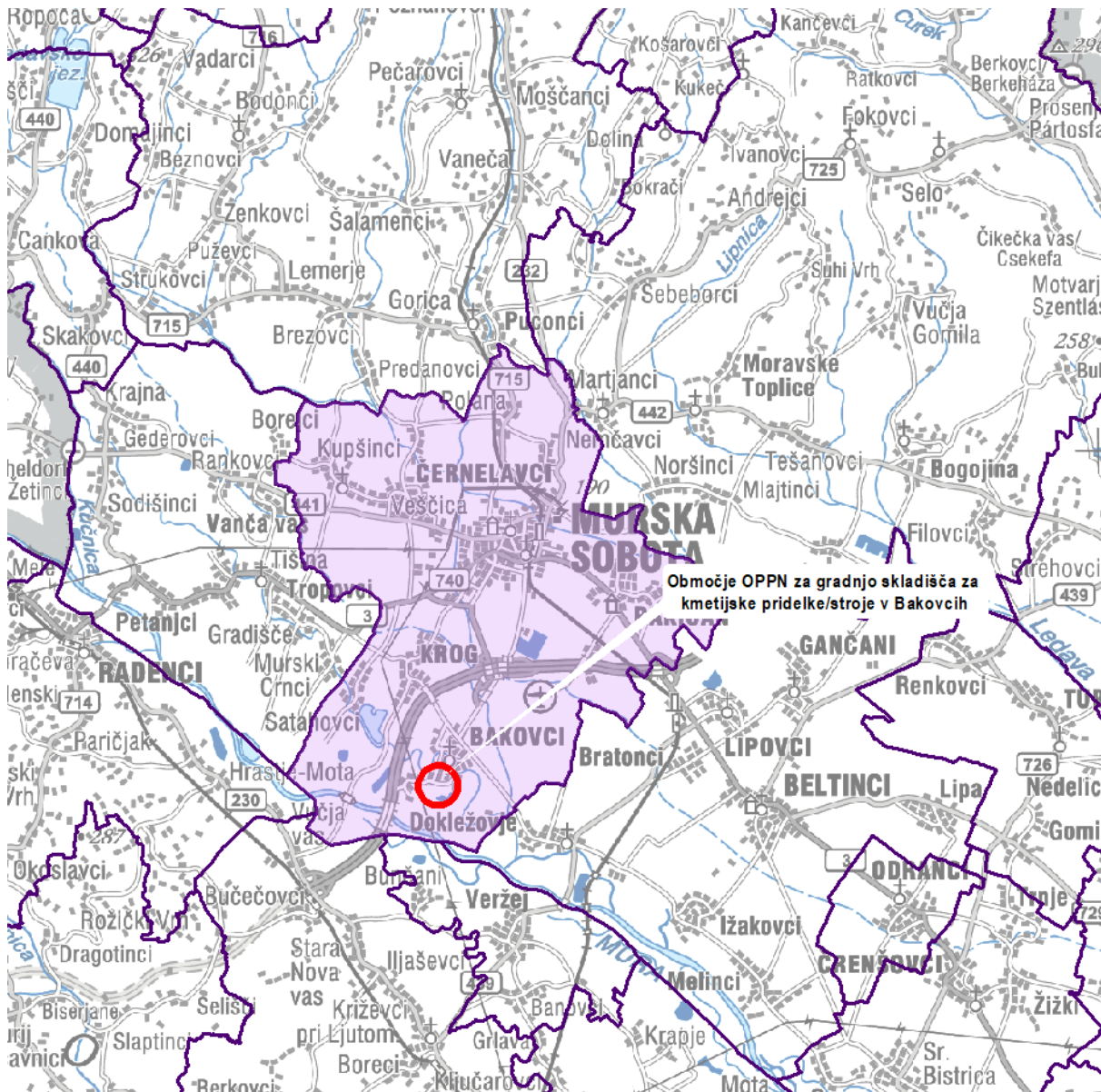
Območje OPPN obsega zemljišče oziroma del zemljišča s parc. št. 2718/1 v k.o. Bakovci, skupne površine 1.815 m<sup>2</sup> (0,18 ha).

Območje OPPN je glede na OPN opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče z oznako K1. Po dejanski rabi je območje OPPN opredeljeno kot njive in vrtovi (100%) (šifra dejanske rabe: 1100). Zanimarljiv delež je območje ekstenzivnih oziroma travniških sadovnjakov (0%) (šifra dejanske rabe: 1222) in območje pozidanih in sorodnih zemljišč (2%) (šifra dejanske rabe: 3000)

Z vidika varstvenih režimov leži območje OPPN na ekološko pomembnem območju (EPO).

Na podlagi analiz stanja gospodarske javne infrastrukture čez območja OPPN potekata elektroenergetski vod (DV(d)) in komunikacijski vod (T(d)). Ostala infrastruktura (vodovod, kanalizacijski vod) poteka v neposredni bližini, južno od območja OPPN ob občinski cesti.

Prikaz lege območja OPPN na širšem območju v merilu 1 : 150000
















Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, januar 2021)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

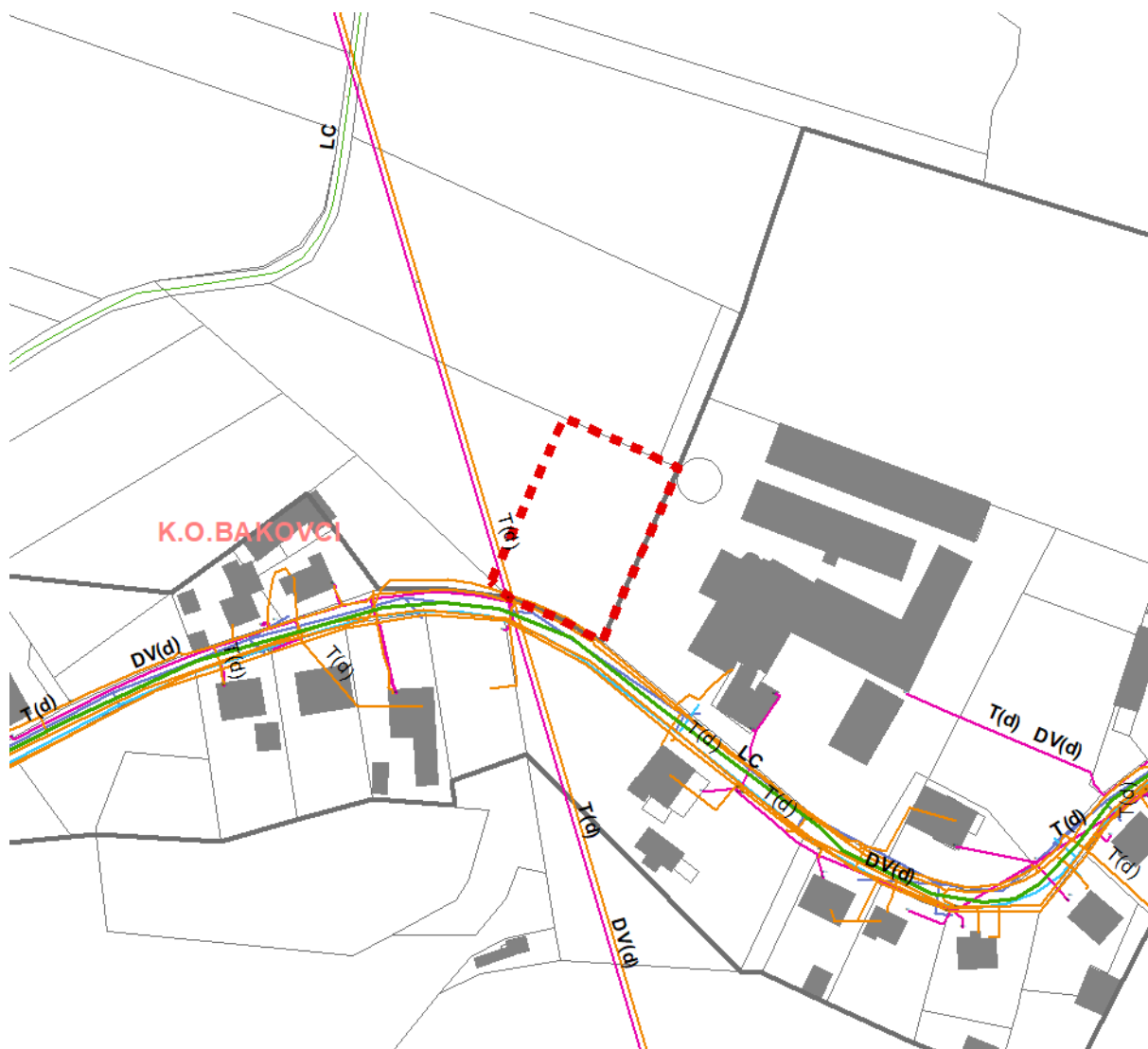
## Legenda

-  območje OPPN
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

## DEJANSKA RABA

-  njive (1100)
-  ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak (1222)
-  trajni travnik (1300)
-  drevesa in grmičevje (1500)
-  gozd (2000)
-  pozidana in sorodna zemljišča (3000)












Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, januar 2021)



Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

## Legenda

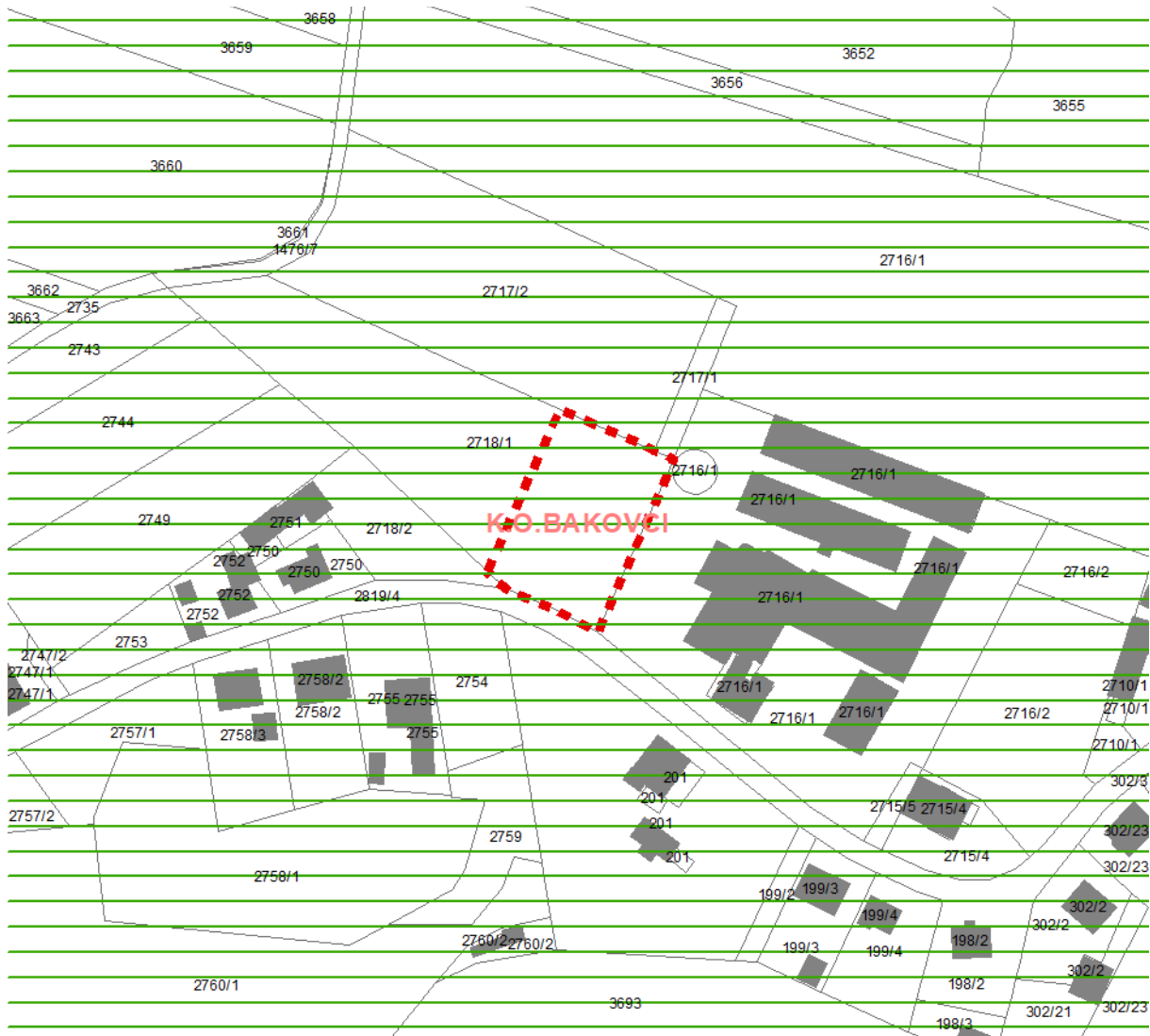
-  območje OPPN
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

-  elektroenergetski vodi (DV(d/p))
-  cevovodi za odpadno vodo (VO(d))
-  cevovodi za pitno vodo (VP(d/p))
-  komunikacijski vodi (T(d))

## GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

-  lokalne ceste (LC)
-  kolesarske in druge poti (OP)




Prikaz varstvenih režimov na območju OPPN v merilu 1:2000




Vir podlage: ZKP, KS, RPE (GURS, januar 2021)

Vir podatkov: Občinski prostorski načrt Mestne občine M. Sobota, (Uradni list RS, št. 63/14, 54/16, 67/16)

**Legenda**

-  območje OPPN
-  kataster stavb
-  zemljiški kataster

**VAROVANJA IN OMEJITVE**

-  ekološko pomembna območja (EPO)